

# Grondprijzenbrief gemeente Oss 2025-2026

## Inleiding

In 2021 heeft de raad van de gemeente Oss de Nota Grondprijsbeleid 2021-2025 vastgesteld. Hierin staat het kader waarbinnen de gemeente gronden uitgeeft. In deze Grondprijzenbrief vermelden we alle tarieven die de gemeente hanteert omtrent gronduitgifte- en gebruik. In de Nota Grondprijsbeleid beschrijven we welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie. Alle prijzen zijn exclusief belastingen en kosten koper. Het college kan in voorkomende gevallen besluiten tot maatwerk.

## Woningbouw

Voor woningbouw onderscheiden we verschillende categorieën. Voor de uitgifte in de gemeente Oss zijn de grondprijzen voor de diverse categorieën in onderstaande tabel weergegeven.

### *Sociale huurwoningen*

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens die worden verhuurd door woningcorporaties c.q. toegelaten instellingen conform artikel 19 Woningwet. Voor deze categorie is de corporatie verplicht op deze kavels woningen te bouwen en deze uitsluitend te zullen inzetten als sociale huurwoning binnen de prestatieafspraken met de gemeente. Het is de corporatie niet toegestaan om binnen 25 jaar na aankoop van de grond de gebouwde woningen anders te gebruiken dan sociale huurwoning zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Uitgangspunt voor grondgebonden woningen is een standaardkavel van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>. Sociale huurappartementen hebben een vaste prijs per eenheid, afhankelijk van het soort appartement. De in deze alinea benoemde regeling is niet van toepassing op huurwoningen in de vrije sector.

### *Reguliere woningbouw*

De gemeente geeft ook gronden uit voor niet-sociale woningbouw. Hieronder vallen onder meer particuliere kopers voor zelfbouw, ontwikkelaars voor projectmatige woningbouw, verhuurders binnen de vrije sector enzovoorts. Uitgifte van zulke gronden zal op basis van de omstandigheden geschieden via een inschrijving, tender dan wel prijsvraag. De grondprijzen zoals in de Grondprijzenbrief staan vermeld dienen daarbij als ondergrens. Tevens dienen de genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief als prijs voor lopende projecten waarbij destijds de Grondprijzenbrief als zijnde bepalend voor de prijs is afgesproken. Tot slot worden de tarieven gebruikt voor vergelijking, interne waarderings, bepalen van huur en pacht enzovoorts. Voor appartementen geldt te allen tijde het residuele (taxatie)tarief, omdat vanwege de verscheidenheid aan gestapelde bouw hiervoor geen generieke grondprijs gegeven wordt.

## Commercieel

Woon-werkkavels zullen worden gewaardeerd middels het uitgangspunt dat de woon-prijs voor 2/3<sup>e</sup> deel meetelt en de prijs voor bedrijfskavels voor 1/3<sup>e</sup> deel. Als uitgangspunt voor alle nieuw uit te geven commerciële niet-woningen geldt dat zij per verkoop zullen worden getaxeerd en vervolgens in de markt worden gezet. Voor bedrijfskavels kan, waar de situatie daarnaar vraagt, worden teruggevallen op de grondprijzenbrief.

## Overig

De grondprijs voor overige bestemmingen en functies zoals nutsvoorzieningen, warmte-koudeopslag, zelfstandige parkeervoorzieningen en restgronden zijn residueel en comparatief bepaald of gekoppeld aan de prijs voor het hoofdobject. Mocht in deze gevallen een taxatie nodig zijn, dan worden deze kosten doorberekend aan de koper en/of initiatiefnemer.

## Verhuur, erfpacht en opstalrecht

De gemeente verhuurt ook gronden zoals snippergroen en braakliggende kavels. Tevens worden soms opstalrechten en erfpacht gevestigd. Dan geldt als huurprijs, retributie of canon een percentage over de grondwaarde. Deze grondwaarde wordt vastgesteld via de tarieven uit deze Grondprijzenbrief. Wanneer dit een bedrag oplevert dat qua hoogte indruist tegen de geest van deze Grondprijzenbrief, dan kan worden aangesloten bij de WOZ-waarde of een taxatie.

## Noot Didam-arrest

In het verleden verkocht, verhuurde en bezwaarde de gemeente geregeld één op één gronden aan een partij naar keuze. Ook nu nog zijn dergelijke afspraken aanwezig. In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad bepaald dat deze werkwijze in strijd met het gelijkheidsbeginsel is en was. Sindsdien maakt de gemeente een voornemen tot uitgifte van grond vooraf openbaar bekend. Mocht zich meer dan één gegadigde melden, dan zal ten behoeve van de gronduitgifte een selectieprocedure worden opgestart. Deze selectieprocedure geschiedt conform de regels van het Didam-arrest. De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief dienen daarbij als minimumprijs. Ten behoeve van bestaande afspraken wordt de aankondiging gepubliceerd met de mogelijkheid tot een kort geding voor eventuele overige gegadigden.

## Staffel vrijstaande woningbouw

De eerste 750 m<sup>2</sup> uit te geven kavel t.b.v. een vrijstaande woning wordt voor 100% van de op pagina 2 genoemde prijs verkocht. Bij de prijs van kavels groter dan 750 m<sup>2</sup> wordt een staffel toegepast. De 751<sup>e</sup> tot en met de 1.250<sup>e</sup> vierkante meter wordt verkocht voor 50% van de grondprijs op pagina 2, de 1.251<sup>e</sup> tot en met de 1.750<sup>e</sup> voor 25%. Alle vierkante meters boven de 1.750 worden voor 12,5% van de basisprijs verkocht.

| Reguliere woningbouw (koop)*      | Prijs per m² kavel         |                                |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                   | Oss/Berghem (100%)         | Geffen/Herpen/Ravenstein (95%) | Overige kernen (90%)       |
| Vrijstaand                        | 450                        | 430                            | 405                        |
| Tweekapper                        | 460                        | 435                            | 415                        |
| Hoek                              | 485                        | 460                            | 435                        |
| Rij / eind                        | 540                        | 515                            | 485                        |
| Rug-aan-rug / beneden-bovenwoning | 585                        | 555                            | 525                        |
| Appartement                       | residuele waarde / taxatie | residuele waarde / taxatie     | residuele waarde / taxatie |

|                                                       |  | Prijs per m²/eenheid     | Grondslag                      |
|-------------------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------------|
| Sociale woningbouw (huur)                             |  |                          |                                |
| Grondgebonden woningen                                |  | 235                      | m² kavel                       |
| Appartement eenpersoons (studio of één slaapkamer)    |  | 17.750                   | appartement                    |
| Appartement gezin (twee slaapkamers of meer)          |  | 23.000                   | appartement                    |
| Commercieel (koop)                                    |  |                          |                                |
| Kantoren                                              |  | Taxatie                  |                                |
| Detailhandel                                          |  | Taxatie                  |                                |
| Horeca                                                |  | Taxatie                  |                                |
| Maatschappelijke commercieel                          |  | Taxatie                  |                                |
| Grootschalige detailhandel                            |  | Taxatie                  |                                |
| Bedrijfskavels                                        |  | 240                      | m² kavel                       |
| Woon-werkkavels                                       |  | 2/3 woning + 1/3 bedrijf | m² kavel                       |
| Overig (koop)                                         |  |                          |                                |
| Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen       |  | 125                      | m² kavel                       |
| Nutsvoorzieningen/warmte-koudeopslag                  |  | Gelijk aan functieprijs  | m² kavel                       |
| Parkeervoorziening zelfstandig                        |  | Maatwerk                 |                                |
| Snippergroen en restgronden, voortuin < 100 m²        |  | 75                       | m² kavel                       |
| Snippergroen en restgronden, zij-/achtertuin < 100 m² |  | 125                      | m² kavel                       |
| Snippergroen en restgronden > 100 m²                  |  | Taxatie                  |                                |
| Rentevoet koopsom                                     |  |                          |                                |
| Rente tussen verkoopovereenkomst en passeren akte     |  | 4,0%                     | koopsom / evenredig jaar       |
| Verhuur                                               |  |                          |                                |
| Ligplaats woonboten                                   |  | 7                        | m² vergund watergebruik / jaar |
| Snippergroen                                          |  | 4,0%                     | m² kavel / jaar                |
| Overige gronden                                       |  | 4,0%                     | m² kavel / jaar                |
| Erfpacht                                              |  |                          |                                |
| Grondgebonden woningen                                |  | 5,0%                     | grondwaarde / jaar             |
| Bedrijven / woon-werkkavels                           |  | 5,0%                     | grondwaarde / jaar             |
| Opstalrecht                                           |  |                          |                                |
| Zendmasten                                            |  | 8.000                    | jaar                           |
| Bijkomende retributie aanvullende aanbieder zendmast  |  | 3.000                    | jaar                           |
| Reclamemasten                                         |  | 10.000                   | jaar                           |

\* Prijzen zijn gebaseerd op een residuele waardebepaling inclusief een gemiddelde kavel- en GBO-oppervlakte. Als in de praktijk de afmetingen onevenredig afwijken ten opzichte van de gehanteerde gemiddelden, dan behoudt het college zich het recht om de grondprijzen bij te stellen.

Alle gegevens op deze website, inclusief de te downloaden bestanden, zijn met zorg samengesteld. De inhoud van deze website is uitsluitend informatief van karakter en de informatie komt tot stand onder verantwoordelijkheid van de gemeente Oss. De gegevens in deze Grondprijzenbrief prevaleren te allen tijde boven overige gegevens. Hoewel wij ernaar streven om correcte informatie te verschaffen, kunnen wij niet garanderen dat de inhoud op deze website juist en volledig is. Mocht u van mening zijn dat er foutieve informatie getoond wordt, laat het ons dat weten via [planeconomie@oss.nl](mailto:planeconomie@oss.nl).